

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 56

§ 56

Uudisrakennuslupa 2021-1752 Kiviruukinkatu 2

Päätöspäivämäärä

18.11.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.11.2021

Rakennuspaikka

49-34-6-1

ESPOONLAHTI

Pinta-ala 9269.0

Kiviruukinkatu 2

02320 ESPOO

Kaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava

KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue,
jolle saa sijoittaa toimitiloja, liikunta- ja
hyvinvointipa

Kaavanmukainen

rakennusoikeus

24500.0 k-m²

Valmiiden rakennusten

kerrosala

0.0 k-m²

Hakija

Espoon kaupunki/ Kaupunkiympäristön toimiala

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Uusi rakennus

Autosuoja/Pysäköintitalon (4645) rakentaminen

Pääsuunnittelija:

Urala Risto arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan
rakennus

Pysyvä
rakennus-
tunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten
lukumäärä

1

103967464
5

18636.0

18636.0

0.0

8

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö

15.10.2021

Mahdollistava

Rajanaapurit Espoo

15.10.2021

Puoltava

rataisännöinti Metron

25.10.2021

Ei arvoa

lausunto Kaupunkitekniikan

26.10.2021

Puoltava

keskuksen

Länsimetro Espoo

29.10.2021

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 17kpl
Valtakirja, 3 kpl
Hankekuvaus
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet, 4 kpl
Rakennusoikeuslaskelma
Katusuunnitelma, kooste
Palotekniset erillissuunnitelmat - PALO01-lomake
Paloteknisen suunnitelman liitekuvat
Palotekniset erillissuunnitelmat - Palotekninen selvitys, leimattu
Palotekniset erillissuunnitelmat - Paloturvallisuuden riskiarvio
Rakennuslupakartta - asemakaava
Rakennuslupakartta - kaavamääräykset
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, 2kpl
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Tonttileikkauspiirustukset
Ulkoväriyysuunnitelma
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - ympäristöselvitys
Aloittamisoikeushakemus
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto, 2 kpl
Sijoituslupa
Alustava pihasuunnitelma
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Hankkeelle annettuja lausuntoja, 2 kpl
Asemapiirros dwg
Muut piirustukset, vesikattokaavio

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen ja aurinkopaneelijärjestelmälle. Lisäksi haetaan lupaa rakennustöiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta.

Tontille on haettu lupa 49-2015-1583-A Länsimetron ratatunnelin ja kuilujen maanalaisten osien rakentamiseen ja 49-2016-188-R Länsimetron työmaa- alueelle. Kuilun maanpäällinen rakennus, jossa on savunpoisto-/paineentasauskuilu ja poistumistieporras, on haettu luvalla 49-2017-1561-A. Laajennusluvalla 49-2020-1148-B on lisätty metrokuljettajien maanalaisia tiloja.

Luvilla 49-2020-1409-R ja 49-20-1423-R on haettu rakennuspaikan esivalmisteluna tasolouhintaa.

Tekniikkakuilulle on haettu poikkeamislupa 49-2020-1583-S ja toimenpidelupa 049-2021-205-R työmaa- alueen paikalla pysyttämiseen 31.12.2022 asti. Lisäksi tontille on tehty luvanvaraisuuden arviointi 49-2021-1511 Carunan muuntamon rakentamiseen. Kaupunkitekniikan sijoituslupa 049-2021-528 on haettu tontin rajat ylittävälle rakenteille, kuten pysäköintilaitoksen koillisnurkalle.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa asemakaava Kivenlahdentulli, Asemakaavan muutos (alue 412501).

Lupaa haetaan toimitilarakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa toimitiloja, liikunta- ja hyvinvointipalveluja, pysäköintilaitoksen sekä hotellin. (KTY-1)

Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala enintään kahdeksankerroksiselle keskitetyn aluepysäköinnin pysäköintilaitokselle. Rakennus on rakennettava kiinni itäiseen ja eteläiseen tontinrajaan. Pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee olla yhtenäiset ja antaa pääosiltaan umpinaisen vaikutelman. Vähintään puolet pysäköintilaitoksen vapaasta kattoalasta tulee hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa. Rakennusten tulee olla vaaleita, kadunpuoleiset julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa ja katutason julkisivujen tulee erottua muista kerroksista aukotuksen ja julkisivun jäsentelyn osalta. Sisäänkäyntejä tulee korostaa.

Liikennöidyllä alueella syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Katualueelta on mahdollista osoittaa teknisen huollon kannalta välttämätön huoltoajoreitti.

Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä hulevesistä, pohjavesistä, johtojen siirroista, työnaikaisista rakenteista ja katupenkereen maanpaineesta.

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

RAKENNUSHANKE

Pysäköintilaitoksen lisäksi tontille on jatkossa mahdollista rakentaa urheilutalo ja hotellitorni. Metron pystykuilu ja muuntamo sijaitsevat jo tontilla. Länsiväylän reuna on toistaiseksi enimmäkseen rakentamaton. Vanha Jorvaksentie- kadun eteläpuolella on asuinrakennuksia.

Aloittamisoikeudella mahdollistetaan kohteen valmistuminen samaan aikaan metron kanssa ja oikeutta haetaan maankaivuulle, täytöille, anturoille, salaojille ja viemäreille.

Rakennus on betonirunkoinen ja rakennettu valkobetonielementeistä avosaumoilla. Julkisivut ovat pääosin valkoista betonia ja läntisellä julkisivulla hopeanväristä verkkoa. Maantasokerroksessa on käytetty lasilankkua eteläisen kadun puolella.

Rakennus on lämmittämätön ja sen ilmanvaihto on koneellinen. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat tekniset- ja kiinteistönhoidon tilat.

Pysäköintilaitoksen viereen rakentuu jatkossa urheilukeskus reilun metrin etäisyydelle sen länsiseinästä. Tässä vaiheessa ei rakenneta paloteknisiä rakenteita, vaan tarvittavat osastoivat rakenteet toteutetaan jatkossa urheilurakennusta rakennettaessa.

Rakennuksen tonttiliittymä on Kiviruukinkadulla liikennevalo- ohjatun liittymän kautta. Rakennuksen pohjoispuolella on huoltoajoreitti sähkölaitoksen muuntajalle. Viereiseen urheilurakennukseen on mahdollistettu huoltoajovaraus 1. pysäköintitason kautta.

Tontilla esitetään viivytettäväksi kattovesiä ja pihan hulevesiä 24,1 m³ viivytysputkissa alimman paikoitustason alla. Hulevesisuunnitelma on luvan liitteenä.

Poiketaan liitoskohtalausunnon liittymäveveydestä. Katuliittymä on kolmekaistaainen, jaettu saarekkeilla ja noin 11 m leveä 6 m sijaan. Espoon liikennesuunnittelu on määritellyt liittymisen katuverkkoon. Järjestelyllä saadaan katuliittymä sujuvaksi. Kaupunkitekniikan keskus puoltaa järjestelyä.

RAKENNUSOIKEUS

Pysäköintilaitoksen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Hankkeen kokonaisala on 18 636 m². Kiinteistönhoidon tila 23 kem², tekniset tilat 43 kem² ja pysäköinnin tilat 18 570 kem² vievät yhteensä käytettävää lisäkerrosalaa 18 636 kem².

AUTOPAIKAT

Asemakaavan mukaan liityntäpysäköinnin mahdollistaessa alueen kaikki pysäköintipaikat voivat olla alueellisessa vuorottaiskäytössä. Autopaikkavaatimus on toimitiloille, hotellille ja liikunta- ja hyvinvointipalveluiden tiloille 1 ap/ 500 kem². Liityntäpysäköintiä varten saa alueelle sijoittaa 700 ap. Hotellille tulee asemakaavan mukaan varata vähintään 24 ap ja urheilukeskukselle vähintään 25 ap, yhteensä vähintään 49 ap.

Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 656 kpl, joista 14 on varattu liikuntaesteisille. Sähköautojen yhteiskäyttöisiä latauspisteitä pysäköintiin varataan 20 ap. Latauspisteiden lukumäärää on mahdollista lisätä myöhemmin.

SELVITYKSET

Asemakaavassa määrätty pohjaveden +8.0 säilyttävä ratkaisu on toteutettu injektoimalla kalliota ja vesitiiviillä betonimuurilla erillisen pohjaveden hallintasuunnitelman mukaan.

Pysäköintilaitoksen ja urheilukeskuksen läheinen sijainti ratkaistaan jatkossa tulevan rakennuksen palo- osastoinnilla tai palomuurilla. Pysäköintilaitos varustetaan automaattisella sprinklerilaitoksella ja sähköisellä paloilmoittimella.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Esteetön sisäänkäynti ja hissillinen porrashuone sijoittuvat rakennuksen eteläosaan, jonne myös liikuntaesteisille osoitetut 14 autopaikkaa on sijoitettu 2 le- paikkaa/ kerros.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta yhteensä neljä kertaa ja todennut, että pysäköintilaitoksen jatkokehittely on mahdollista esitetyn suunnitelman puitteissa.

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoneuvottelu, jonka ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja lupamääräyksissä.

LAUSUNNOT

Länsimetron lausunnon mukaan Kivenlahden pysäköintihalli voidaan tehdä suunnitelmien mukaisina, kunhan huomioidaan Länsimetron rajoitepiirustuksissa esitetty suurin sallittu pohjapaine 5 MPa sekä tehdään töiden yhteydessä lausunnossa mainitut toimenpiteet, kuten tärinänmittaus ja kiinteistöjen painumien ja siirtymien mittaus.

Helsingin kaupungin liikenne on antanut omat ohjeistuksensa. Hankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut huomioineensa saadun lausunnon.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja
Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa maankaivuulle, täytöille, anturoille, salaojille ja viemäreille ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmuksat:

aloituskokous
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi. Ennen aloitusoikeudella tehtäviä maanrakennustöitä, tulee esitellä työnjohtaja ja ko suunnitelmat.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous. Ennen aloitusoikeudella tehtäviä putkitöitä, tulee esitellä työnjohtaja ja ko KVV- suunnitelmat.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä

Aloituskokouksessa nimettävä vastuuhenkilö, joka huolehtii Länsimetron liittyvien tilapäisjärjestelyjen koordinoinnin LUP:n ja Länsimetron kanssa.

Selvitys kosteudenhallinnasta liitetään luvalle ennen rakennustöiden aloitusta.

Ennen perustustöiden aloittamista tarvitaan selvitys metron aiheuttamasta värinästä rakenteille.

Ilmatieteen laitoksen rakennuspaikkakohtainen selvitys tarvitaan luvalla rakennesuunnitelmien toimituksen yhteydessä.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / hallintaan liittyvää määräästä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaaavesiopasta.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Jatkosuunnittelussa lisätään rakennuksen pohjoispuoliselle huoltotielle öljynerotuskaivo.

Suunnitelmat tulee tarkentaa, täydentää ja muokata Länsimetron lausunnon kohdan 4 sisältämien vaatimusten mukaisesti hyvissä ajoin ennen töiden aiottua aloitusta. Päivitetyille suunnitelmille tulee saada Länsimetron hyväksyntä.

Hanke toteutetaan yhteistyössä Helsingin kaupungin liikenteen kanssa.

Länsimetron tilat tulee huomioida Kivenlahden pysäköintilaitoksen rakennustöissä saadun lausunnon kohdan 4 sisältämien vaatimusten mukaisesti. Mitään töitä ei saa aloittaa ennen Länsimetron hyväksyntää.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, § 144, § 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hietanen-Köninki, puh. 040 487 3193

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria**Liitteet****Oheismateriaali**

- 2021-1752 asemapiirros
- Ei julkaista 2021-1752 pohjapiirros 1.krs.
- Ei julkaista 2021-1752 alueleikkaukset
- Ei julkaista 2021-1752 värijulkisivut

Tiedoksi